



## 0217-2014003 Detaljregulering for Trelasttomta

Plantype: Detaljregulering  
Vedtatt: 23.11.2015 Datert: 17.09.15 Arkivsak: 15/5459  
Gjennomføringsfrist: Etter 23.11.2025 vurderes iht. pbl. § 12.4

### § 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014003 På grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

### § 2 Arealformål

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5)

1110 Boligbebyggelse Felt B1 til B3

1130 Sentrumsformål Felt S1 til S4

1690 Annet uteoppholdsareal Felt U

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Vei Felt V1 til V5

2015 Gang- og sykkelvei Felt GS1 til GS3

2013 Torg Felt Tg

2018 Annet veiareal anleggsområde/grønt Felt A

2021 Trase for jernbane Felt J

#### Grønnstruktur

3050 Park Felt Pk

#### Landbruks-, natur- og friluftsområder

5130 Friluftsområde Felt F

### § 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

#### Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235 Midlertidig anleggsområde område #30

### § 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

#### Sikringssone

Sone med angitte særlige hensyn

560 Bevaring av naturmiljø

H560\_2,5,6

**§ 5 Fellesbestemmelser****§ 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet**

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områdeplanen.

**§ 5.2 Nettstasjoner og energisentraler**

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Nettstasjoner kan ligge utenfor byggeområdene og inngår ikke i utregning av BRA. Energisentraler må legges innenfor byggeområdene.

**§ 5.3 Støy**

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV).
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støynivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Det tillates ikke etablert støyggerder mot de offentlige gaterommene V1, V2, V3 og V4.

**§ 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet**

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med besøksstandard jf. SINTEF Byggforskblad 330.211. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

**§ 5.5 Estetikk og utforming**

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås.

For å medvirke til variasjon i det arkitektoniske uttrykket skal minimum 2 typer fasademateriale og minimum 2 ulike farger benyttes. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen.

Takene skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus.

Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Det skal være enhetlig farge og materialbruk innenfor hvert delområde. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

Det skal være et mål å bevare mest mulig naturlig skogbunn og flest mulig eksisterende trær.

#### § 5.6 Skilt og reklame/profilering

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og material- og fargebruk.

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming.

Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.

#### § 5.7 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet og skal føres til eksisterende våtområder innenfor planområdet.

Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

#### § 5.8 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil.

Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring mellom boligområdene.

#### § 5.9 Krav til barnehage

Innenfor planen skal det avsettes areal tilsvarende en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid.

#### § 5.10 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall, farlig avfall og klær sentralt i området. Renovasjonsløsninger skal godkjennes av Follo Ren og Oppgård kommune.

#### § 5.11 Fellesarealer

Ved etablering av boliger skal det etableres minimum 50 m<sup>2</sup> felles forsamlingsrom med tilgang til kjøkken.

#### § 5.12 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

#### § 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Felt U, felt Pk inklusiv vannspeil, felles takterrasser og uteareal for barnehage kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Lokkprosjekt skal utformes slik at det i ovenfor liggende uteareal kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av utearealet.

#### § 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

#### § 5.15 Krav til midlertidig skolevei

Ved utbygging skal det før igangsettingstillatelse kan gis sikres midlertidig skolevei inntil felt Pk er ferdigstilt. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

### § 6 **Bebyggelse og anlegg**

#### § 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Underjordiske garasjeanlegg kan bygges innenfor formålsgrensene.

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelse. Innenfor feltene skal antall etasjer varieres iht. tabell 1 (§ 6.2) slik at det gir best mulig solforhold. En etasjehøyde beregnes til maks 3,00 m for bolig, og maks 4,5 m for næring. Prosentfordelingen av etasjer beregnes ut fra bygningsmassens BYA og fra gjennomsnittlig planert terreng i gårdsrom. Underetasjer inngår ikke i beregningen.

Takene skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det er ikke tillatt å oppføre boliger/ areal for støyfølsom bruk innenfor 30 meters byggegrense fra jernbane målt fra sentrelinje nærmeste spor.

Balkonger tillates utkraget utenfor viste byggegrenser frem til formålsgrense.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA.

## § 6.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m <sup>2</sup> )	%-vis fordeling antall etasjer samlet innenfor feltet
S1	8 500	5 etg.100%
S2	6 500	7 etg, maks 25%, 4 etg 75%
S3	10 000	5 etg, maks. 60%, 3 etg min.12%
S4	3 000	5 etg. maks 35%
B1	6 000	6 etg. maks. 16%, 3 etg. min. 20%
B2	14 000	6 etg. maks. 20%, 3 etg. min. 8%
B3	12 500	5 etg. maks. 40%

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Teoretisk plan inngår ikke beregningen.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal/bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

## § 6.3 Parkering

Parkering til næring og bolig legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

### § 6.3.1 Parkering for bolig

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Bolig	Pr boenhet	0,8	1,2

### § 6.3.2 Parkering for næring og offentlig privat tjenesteyting

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Dagligvarehandel	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0	3,0
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0

Kontor	100 m2 BRA	0,7	0,7
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

### § 6.3.3 Parkering for sykler

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til kontor og barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Forretning	100 m2 BRA	1,0
Kontor	50 m2 BRA	1,0
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

### § 6.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknaden om tiltak.

Planen skal vise:

- Ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Parsellhager. Det skal vises areal for etablering av parseller på min. 50 m2 med nødvendige funksjoner. Det er et mål at avsatt areal er tilstrekkelig til at min. 10 % av boligene har tilgang til parsell.
- Plassering og utforming av leke- og aktivitetsarealer for barn og unge.
- Atkomster, gangveier og ledelinjer med angitte høyder.
- Taklandskap over forretning og takterrasser.
- Terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer, trapper med angitte høyder.
- Varelevering for næring
- Parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg.
- Sjøpplhåndtering for næring og bolig.
- Snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drens vann.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

### § 6.5 Grønn overflatefaktor (GOF)

Utearealene skal ha en grønn overflatefaktor (GOF) på minimum 0,5. Felt U, felt Pk, inklusiv vannspeil og barnehagens uteareal kan inngå i beregningsgrunnlaget. GOF-regnskap skal vedlegges søknad om tiltak.

### § 6.6 Sentrumsformål, felt S1 til S4

Innenfor formålet tillates inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA utadrettet handelsvirksomhet samt ~~r~~-privat og offentlig tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning og bolig.  
Det tillates avkjørsel fra V2 og V3.

#### § 6.6.1 Sentrumsformål, felt S2

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot felt V2.

#### § 6.6.2 Sentrumsformål, felt S3

Det tillattes ensidige leiligheter mot øst når avstand til nabobygg er mer enn 8m, og leilighetene utformes med sydvendt vindu i oppholdsrom.

Mot felt GS2 tillates balkonger utkraget 1,8m utenover formålsgrense og karnapp/bygningsdeler utkraget 1,2 m utover formålsgrense, fra 4 m over terreng.

Mot felt V3 tillates etablering av parkering på terreng og parkering inngår da i beregning av BRA med 18 m<sup>2</sup>/p-plass.

#### § 6.6.3 Sentrumsformål, felt S4

Halvtak og balkonger kan krages ut inntil 1,8 m over byggegrense/formålsgrense for annet byggeområde.

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot Tg.

#### § 6.7 Bolig, felt B1 til B3

Det tillates konsentrert boligbebyggelse og barnehage innenfor feltet. Bebyggelsen skal legges i kvartalsstruktur med utgang mot felles gårdsrom.

Det tillates ikke parkering på terreng innfor feltene. Kjøreadkomst til garasjeanlegg fra felt V3 og V4.

Dam/våtdrag innenfor feltet tillates oppfylt til kote +128

#### § 6.7.1 Bolig, felt B1

Det skal etableres minimum 2 gangpassasjer mot felt PK.

#### § 6.7.2 Bolig, felt B2

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK.

#### § 6.7.3 Bolig, felt B3

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK/U.

### § 7 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer godkjent av Oppegård kommune. Felt som angår fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

#### § 7.1 Vei, felt V1

Felt V1 skal opparbeides slik at hensynet til myke trafikanter ivaretas. Det skal opparbeides bussholdeplasser i hver retning innenfor feltet.

Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

#### § 7.2 Vei, felt V2

Adkomstvei for felt S1 til B4 og B1 til B3.  
Det tillates gateparkering og varelevering.  
Det skal etableres tosidig fortau i minimum 3 m bredde fra felt V1 til Tg.  
Det tillates etablering av garasjekjeller under felt V2.

#### § 7.3 Vei, felt V3

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.  
Det tillates gateparkering og varelevering.

#### § 7.4 Vei, felt V4

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.  
Det tillates gateparkering.

#### § 7.5 Vei felt V5, omlegging av Bakkeveien

Felt V5 skal opparbeides som en miljøprioritert gate som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Spesielt skal det etableres sikre og lett tilgjengelige krysningspunkt med god belysning for myke trafikanter. Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

#### § 7.6 Torg, felt Tg1

Det tillates varelevering innenfor feltet.  
Det tillates uteservering og torghandel innenfor feltet.

#### § 7.7 Gang- og sykkelvei, felt GS2

Det tillates kjøring av nød og nyttetransport. Det tillates etablert kjeller under feltet.  
Det tillates kryssing av feltet for kjøreadkomst mellom felt V3 og V4.

#### § 7.8 Gang-, sykkelveg, Felt GS1,GS3

Det skal opparbeides som gangforbindelse til Myrvoll Stasjon under Tverrveibroen.

#### § 7.9 Annet Vegareal, Felt A

Feltet skal opparbeides som grøntareal. Det tillates etablert forstøtningsmur.

#### § 7.10 Trase for jernbane, Felt J

Bestemmelsene i reguleringsplan for Ekornrud Industriområde, planident 0217-4102, vedtatt 25.01.1977 er gjeldende.

### § 8 **Grønnstruktur**

#### § 8.1 Park, felt Pk

Det skal opparbeides en gjennomgående turveiforbindelse med belysning gjennom feltet.  
Nordre del av våtmark tillates oppfylt til kote +128.  
Felte kan inngå i uteopphold- og lekarealregnskapet for boligområdene.  
Det tillates fremføring av underjordisk garasjekjeller mellom felt B2 og B3 over feltet.

### § 9 **Eierform**

#### § 9.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, V3, V4, V5, GS1, GS2, GS3 og Tg skal være offentlige arealer.

#### § 9.2 Felles arealer

Felt Pk, U og A skal være felles areal.



## § 10 Bestemmelser til midlertidig anleggsområde #30

### § 10.1 Generelt

På området tillates etablert midlertidig anleggsområde knyttet til opparbeiding av forstøtningsmur og vei. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal område #30 i plankartet og tilhørende bestemmelser § 10 oppheves.

Midlertidig anleggsområde skal senest ett år etter at anleggsarbeidet er avsluttet, opparbeides til bruksformålet i § 7.8 og § 7.9.

## § 11 Bestemmelser til hensynssoner

### § 11.1 Høyspenningsanlegg H370-1

Det tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen.

### § 11.2 Bevaring av naturmiljø H560-2, Salamanderdam

H560-2 skal reetableres som vannmiljø for salamandere og det skal opparbeides med et vannspeil på minimum 2500 m<sup>2</sup>. Vannkvalitet og vanntilførsel skal sikres.

Kantsoner skal etableres med kantvegetasjon og naturstein.

Tiltak på dammens østside mot skråningsfot skal unngås slik at naturlig vegetasjon og rasblokker bevares for å gi gode levevilkår for salamanderens landfase.

Det tillates brygger og brokonstruksjoner over dammen. Murer skal oppføres i naturstein.

### § 11.3 Bevaring av naturmiljø H560-5 og H560-6, Vegetasjonsbevaring

Innenfor hensynssonene skal vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel tillates. Lekeareal kan legges innenfor sonene.

## § 12 Krav om nærmere undersøkelser

### § 12.1 Forurensning i grunnen

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

### § 12.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

## § 13 Rekkefølgebestemmelser

### § 13.1 Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

### § 13.2 Opparbeidelse av Park og Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt felt skal tilliggende felles parkområde med turvei og dam med brukonstruksjon (felt Pk) og torg (felt Tg), være opparbeidet.

§ 13.3 Opparbeidelse av V1, Tverrveien og V5 omlegging av Bakkeveien

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal V1 og V5 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for næring skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale for V1 og V5 godkjent av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for næring skal V1 og V5 være opparbeidet.

§ 13.4 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal barnehage være etablert.

§ 13.5 Felleslokale

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal felleslokale være etablert.

§ 13.6 Va-anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal tosidig vannforsyning være etablert.

§ 13.7 Tiltaksplan Salamander

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon av at tiltakene er ihht. rapporten «Avbøtende tiltak for amfibier» av Kjell Sandås, datert 05.02.2013.

§ 13.8 Opparbeidelse av Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B3 skal det opparbeides turveiforbindelse fra felt PK til felt GS2 i Områderegeringsplanen Myrvoll Ekornrud for å sikre skolevei til Sofiemyr.